

Die BEG Nümbrecht beabsichtigt, für das Grundstück Gemarkung Nümbrecht, Flur 54, Nr. 299 (siehe beigefügten Flurkartenauszug/Anlage 1) einen Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB aufzustellen. Das Grundstück 299 ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Nümbrecht bereits als Wohnbaufläche darstellt (siehe FNP-Auszug/Anlage 2). Das Grundstück liegt im südöstlichen Bereich des Ortskerns und grenzt an den vorhandenen Bebauungszusammenhang.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienwohnbau im Hauptort der Gemeinde Nümbrecht ist in den letzten Jahren messbar gestiegen. Die Grundstücke der Baugebiete „Sohnius Weide“ und „Holunderweg“ sind innerhalb kürzester Zeit nach Vermarktungsbeginn verkauft und bebaut worden. Weitere Grundstücke stehen im Hauptort nicht zur Verfügung.

Daher wurde Ende 2018 mit der Bauleitplanung für das Baugebiet „Sängertshöhe“ begonnen, das jetzt kurz vor dem Abschluss steht (s. DS-Nr. 18/1841/1).

Obwohl mit der offiziellen Vermarktung der Baugrundstücke im Baugebiet „Sängertshöhe“ noch nicht begonnen wurde, ist dieses Baugebiet bereits überzeichnet. Die Interessenten wurden lediglich aufgrund der im Bauleitplanverfahren vorgeschriebenen Bekanntmachung im Amtsblatt Nümbrecht Aktuell auf das neue Baugebiet aufmerksam.

Es besteht daher die Notwendigkeit, Baurecht für Wohnhausbebauung im Hauptort zu schaffen, um überhaupt eine weitere Ortsentwicklung zu ermöglichen.

Die künftige Erschließung des geplanten Wohngebiets soll über die „Jakob-Engels-Straße“ erfolgen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen und Ausnutzungsziffern sollen sich an der bereits in diesem Bereich bestehenden Wohnbebauung orientieren. Als Art der baulichen Nutzung soll allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll nach § 13 b BauGB aufgestellt werden, welcher durch die sog. Städtebaurechtsnovelle (seit dem 13.05.2017 in Kraft) zeitlich begrenzt eingeführt wurde. Hiernach kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB nun auch auf die Einbeziehung von Außenbereichsflächen angewandt werden. Die Voraussetzungen des § 13 b BauGB (Angrenzen an Innenbereichsflächen, Zulässigkeit von Wohnnutzungen und Grundfläche < 10.000 m<sup>2</sup>) sind hier erfüllt. Das gesamte Plangebiet ist 19.900 m<sup>2</sup> groß. Die künftig bebaubare Fläche (Grundfläche, ohne Erschließungsanlagen) wird nicht über 10.000 m<sup>2</sup> liegen.

Ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren kann unter erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden. U.a. entfällt die Ausgleichspflicht nach § 1 a Abs. 3 BauGB und es gelten bei der Aufstellung die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Der gemeindliche Haushalt wird durch das Planverfahren nicht belastet. Alle entstehenden Planungskosten werden von der BEG Nümbrecht getragen. Auch die Erschließung des Baugebiets wird von der BEG Nümbrecht und den Gemeindewerken Nümbrecht durchgeführt.

Es ist darüber zu beraten, ob ein entsprechendes Planverfahren gem. § 13 b BauGB für den im beigefügten Kartenauszug dargestellten Bereich (siehe Anlage 3) eingeleitet werden soll.

Die Verwaltung schlägt vor, folgenden Beschlussvorschlag zu fassen:

### **Beratungsverlauf:**

Hierzu erteilt AV Adolphs FBL Schneider das Wort.

FBL Schneider erläutert dem Ausschuss nochmals die hohe Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilienhäusern im Hauptort Nümbrecht. Da die Möglichkeit, einen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB aufzustellen, zum Ende des Jahres wegfalle, wolle man die Vorteile dieses Verfahrens noch nutzen. Der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan nach § 13 b BauGB müsse noch bis zum 31.12.2019 gefasst werden, das Verfahren müsse bis zum 31.12.2021 abgeschlossen sein. Im vorliegenden Plangebiet könnten ca. 20 Baugrundstücke entstehen.

RM Saynisch fragt an, ob diese Fläche nicht für eine Bebauung für den sozialen Wohnungsbau genutzt werden könne. FBL Schneider sagt, dass er diese Fläche als ungeeignet dafür sehe, sondern eher für eine Fortsetzung von Einfamilienhäusern. Sozialer Wohnungsbau gehöre eher auf Flächen im Innenbereich von Nümbrecht

SKB Beck schlägt vor, in dem Plangebiet auch kleinere Grundstücke von ca. 400 bis 600 m<sup>2</sup> anzubieten. Hierzu erklärt FBL Schneider, dass man eher die umliegenden vorhandenen Strukturen aufnehmen wolle, damit das Plangebiet nicht wie ein angehängter Satellit wirke und keine allzu große Gesamtverdichtung erfolgen könne.

RM Galunder hat den Vorschlag, auf einem Teilbereich im Plangebiet auch sogenannte Tiny-Häuser zuzulassen. Eine Kombination aus „normalen“ Häusern und Tiny-Häusern sieht FBL Schneider als städtebaulich schwierig an. Die Tiny-Häuser seien im ländlichen Raum immer noch Exoten.

RM Chauvaux-Holberg fragt an, ob für dieses Plangebiet auch Tauschflächen im Flächennutzungsplan notwendig seien. FBL Schneider erklärt, dass dies in diesem Fall nicht notwendig sei, da die Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen sei.

Da keine weiteren Fragen bestehen, lässt AV Adolphs über den Beschlussvorschlag abstimmen.